

Bijlage 2 bij voorstel voortzetting regionaal meldpunt

Memo

Aanvullende afspraken werkwijze doorgeleiden meldingen ihkv Wet Goed Verhuurderschap

Van: Ria Zoetmulder en Rozemarijn de Heer

Datum: 17 april 2024

Afspraken:

- Alle meldingen, behalve meldingen over discriminatie, worden direct doorgestuurd naar de betreffende gemeente. Het is dan aan die gemeente om de melding af te handelen. Het is dan dus ook de keuze aan de gemeente of zij alsnog doorverwijzen naar de Sociaal raadslieden, de Huurcommissie of Juridisch loket.
- Namens alle regiogemeenten bespreken Ria Zoetmulder en Rozemarijn de Heer dit met Sociaal raadslieden en RUB (aanpassing werkwijze).
- De website van het RUB over het meldpunt daar waar nodig nog duidelijker te maken zodat het voor melders online beter duidelijk is *of* de melding onder de wet goed verhuurderschap valt en *hoe* de melding wordt behandeld. De oorspronkelijke werkgroep met Ria, Rick en Rozemarijn (ipv Iris) doet hiervoor een voorstel.

Achtergrond

Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Op grond van deze wet dient iedere gemeente een meldpunt te hebben waar alle huurders, woningzoekenden en omwonenden meldingen kunnen maken over ongewenst verhuurgedrag.

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben ervoor gekozen om capaciteit en middelen hiervoor te bundelen en één gezamenlijk regionaal meldpunt op te richten dat per 1 januari 2024 in werking is getreden. Dit gezamenlijke meldpunt is ingericht bij het Regionaal Urgentiebureau: <https://www.ubgv.nl/meldpunt-goed-verhuurderschap/>. Hiermee voldoen we aan landelijke wetgeving.

Verder hebben we met elkaar afgesproken dat:

- het RUB de aard van meldingen registreert, telefonische vragen vanuit huurders beantwoordt en de, niet-anonieme, meldingen doorstuurt naar de betreffende gemeente en/of de uitvoeringpartners Meldpunt Discriminatie Gooi en Vechtstreek (MDRGV) en Sociaal Raadslieden (SR).
- Het MDRGV heeft veel ervaring met de afhandeling van discriminatiemeldingen en pakt de discriminatiemeldingen op.
- De Sociaal Raadslieden pakken, door ervaring met meldingen over onder andere financiën en intimidatie, de meldingen over intimidatie, waarborgsommen, servicekosten, bemiddelingskosten en schriftelijke vereisten van huurcontracten voor arbeidsmigranten op.
- Anonieme meldingen worden opgepakt door Team Toezicht & Handhaving en Team Advies & Ondersteuning (juridische handhaving) bij de gemeente aan de hand van de handhavingprocedure opgesteld vanuit de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Bij meldingen over woningcorporaties wordt de melder doorverwezen naar de betreffende corporatie. Het toezicht op het naleven van de algemene regels van goed verhuurderschap door woningcorporaties is aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW), hier ligt geen bevoegdheid voor de gemeente. De melding wordt wel geregistreerd bij het RUB, zodat indien nodig de gemeente hierover in gesprek kan met de betreffende corporaties.
- 2024 is een overgangsjaar en gedurende het jaar gaan we kijken hoe we dit meldpunt zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen inrichten.

Overwegingen

- We op 26 maart 2024 een gezamenlijke eerste evaluatie hadden met gemeenten en Versa welzijn.
- Er tot nu toe in totaal 7 meldingen zijn binnengekomen, waarvan slechts 2 meldingen echt betrekking hadden op de regels van de wet goed verhuurderschap. Kortom, het oppakken van deze paar meldingen kost nauwelijks extra tijd.
- Sociaal raadslieden (versa welzijn) niet in alle gemeenten actief zijn (niet bij Gooise Meren en de BEL combinatie).
- Sociaal raadslieden geen goede registratie hebben van wat zij precies doen met de meldingen. Hoeveel tijd dit kost en hoe de melding is afgehandeld.
- Sociaal raadslieden aangeven ook waarschuwingsbrieven uit te sturen en terwijl dit een taak is van de gemeente en op deze wijze een goed proces kan verstoren.
- De gemaakte afspraken met de Sociaal raadslieden niet op alle punten helder zijn.
- Er meerdere andere instanties zijn die het werk van de Sociaal raadslieden ook kunnen uitvoeren. Denk aan de Huurcommissie en het Juridisch Loket.

Toelichting op aanpak meldingen:

Verschillende type melders:

Allereerst kunnen er 3 type melders zijn:

1. Huurder van een corporatie: melding wordt geregistreerd bij RUB maar huurder wordt direct doorverwezen naar de betreffende corporatie.
2. Huurder van een particuliere verhuurder: melding wordt geregistreerd bij RUB en afhankelijk van of het over discriminatie of over een ander onderwerp gaat wordt de huurder doorverwezen.
3. Anonieme melder: anonieme meldingen worden rechtstreeks doorgestuurd naar de betreffende gemeente.

Toelichting op melding van een huurder van een corporatie:

In beginsel heeft de gemeente in het geval van een woningcorporatie geen handhavingstaak of -bevoegdheden. Het toezicht en de handhaving van de algemene regels ten aanzien van woningcorporaties is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw), die op grond van artikel 61 van de Woningwet toezicht houdt op de governance van de toegelaten instellingen en hierin reeds goed verhuurderschap meeneemt. De Aw kan echter niet als toezichthouder optreden in individuele gevallen (meldingen van schending van een of meer van de algemene regels goed verhuurderschap door een huurder).

Aangezien de gemeente geen handhavingstaak of -bevoegdheden heeft richting een corporatie moeten wij de huurder toch weer terug verwijzen naar uw corporatie. Bij iedere corporatie zijn er nog meerdere mogelijkheden om uw klachten kenbaar te maken en te komen tot een oplossing. Iedere corporatie heeft een onafhankelijke klachtencommissie. Als de huurder ook niet tevreden is met het advies van de klachtencommissie, of met het besluit van onze directie, dan kan de huurder met de klacht nog terecht bij de [Huurcommissie](#). Indien de huurder daarbij behoefte heeft aan juridische ondersteuning, dan raden wij aan om contact op te nemen met het Juridisch Loket: <https://www.juridischloket.nl/contact/>.

NB: De melding wordt wel geregistreerd bij het RUB, zodat indien nodig de gemeente hierover in gesprek kan met de betreffende corporaties.

Verschillende type meldingen:

Type melding	Wat wordt ermee bedoeld?	Doorverwijzen naar
Discriminatie	de verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie)	Meldpunt Discriminatie Gooi en Vechtstreek

		(MDRGV)
Intimidatie	de verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van intimidatie. <i>Bij de beoordeling of we het handhavingswaardig vinden toetsen we aan de toetsingscriteria van het strafrecht . Zoals wij het zien is het daarbij belangrijk of de verhuurder met de intimidatie bewust de huurder wil bewegen tot een bepaalde handeling (wederrechtelijk dwingt iets te doen, niet te doen of te dulden), bijvoorbeeld het opzeggen van de huur of het accepteren van een hogere huurprijs.</i>	Gemeente
Waarborgsom	de verhuurder brengt geen waarborgsom in rekening die hoger is dan tweemaal de huurprijs. Hiervoor wordt een nieuw artikel opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 261b).	Gemeente
Schriftelijkheidsvereiste	de verhuurder legt de huurovereenkomst schriftelijk vast	Gemeente
Informatieplicht	de verhuurder verstrekt schriftelijk informatie aan de huurder over: <ul style="list-style-type: none"> • de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen; • indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld; • de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen; • de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen; • indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt. 	Gemeente
Servicekosten	de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek Handige visual: file:///FS/nas/Users/rhz/Downloads/Visual+Servicekosten_+jul'23+def+digi+toegankelijk%20(1).pdf	Gemeente en deze kan doorverwijzen naar de Huurcommissie
Bemiddelingskosten	Specifiek voor verhuurbemiddelaars geldt aanvullend dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit gold al op grond van artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, maar wordt nu ook voor de gemeente handhaafbaar.	Gemeente

Bij meldingen over huurverhoging en onderhoud/gebreken aan de huurwoning kan de gemeente ook doorverwijzen naar de Huurcommissie. Zie <https://www.huurcommissie.nl/gemeenten>